

《斗门区（试点村）村民自建住宅施工和验收管理实施细则（试行）》政策解读

一、制定的背景和目的

2019年底，以宅基地制度改革为“三项试点工作”之一的全国33个县（市、区）农村土地制度改革正式收官。2019年8月26日，新《土地管理法》采纳了试点改革成果，但“稳慎有余、创新不足”，对宅基地制度改革经验吸收不够到位。2020年中央一号文件出台，提出以探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”为重点，进一步深化农村宅基地制度改革试点。随后，农业农村部会同有关部门起草了深化农村宅基地制度改革试点文件。2020年6月30日，中央全面深化改革委员会第十四次会议审议通过了《深化农村宅基地制度改革试点方案》。新一轮农村宅基地制度改革试点正式拉开帷幕，珠海市斗门区被纳入深化农村宅基地制度改革试点地区。

在此背景下，以规范“农村宅基地和村民住宅建设管理”为主旨，立意高远，占位凸显，体现了我区“凡属重大改革都要于法有据”的施政理念，抢占了珠海市高质量内涵式发展的先机，将农村宅基地和村民住宅建设的规范化、科学化、前瞻化管理，助力乡村振兴，推动城乡融合发展。

二、主要法律依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》

（二）《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发[2019]87号）

（三）《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》（粤府[2020]43号）

（四）《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规[2020]3号）

三、《实施细则》的主要内容

本《实施细则》具体分为四大部分。**第一大部分**为制定村民自建住宅施工和验收管理的总体要求，包括目的依据，基本原则，部门职责和适用范围四个部分，其中基本原则为村民自建住宅建设应当坚持规划引领、先批后建、依法管理、全程监管。**第二大部分**为村民自建住宅施工管理的内容，包括施工主体与施工安全、建房协议与施工备案、开工期限、规划验线申请与审核、规划验线结果和施工现场公示六个部分，其中对施工主体、建房前期的协议和备案、规划验线申请和审核以及施工前的公示作出了进一步细化和要求。**第三部分**为村民自建住宅验收管理的内容，包括规划核实与竣工验收、规划核实申请与审核、规划核实内容、规划核实结果、产权登记五个部分，其中明确了自建住宅竣工验收后，村民申请规划核实以及产权登记的具体流程和实施办法。通过第二部分和第三部分的实施，加强对村民自建住宅施工和验收的管理。**第四大部分**为监管与责任，包括监督管理、鼓励措施、村民违法建房的处罚、违反质量安全规定的处罚四个部

分，主要是通过政府监管和公众参与对村民自建住宅进行全方位监督管理，同时加大对违法建筑的惩罚力度，规范住宅建设行为，确保住宅的质量和安。制定《斗门区（试点村）村民自建住宅施工和验收管理实施细则（试行）》的程序为拟定草案、征集民意、提请审核、审议表决、备案公布。

四、实施期限

本指导意见自印发之日起 30 日后，即 2022 年 2 月 19 日起施行，有效期至 2022 年 12 月 31 日。

五、实施范围

本指导意见在斗门镇上洲村和莲洲镇福安村试行。

[原文件：《斗门区（试点村）村民自建住宅施工和验收管理实施细则（试行）》](#)